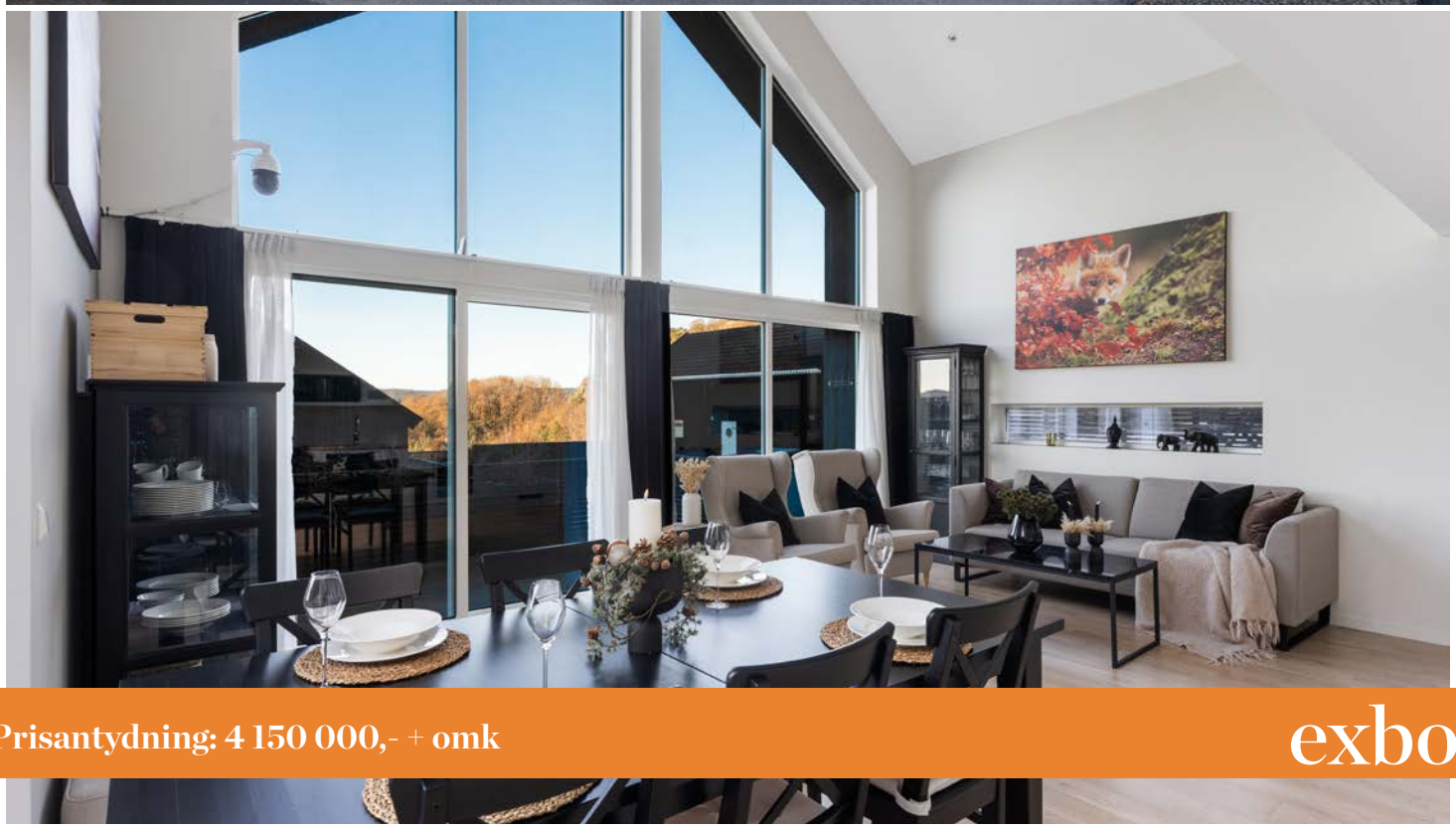
SKOMRAGLIA 77

SKOMRAGLIA 77, 4580 LYNGDAL

Pen, nyere hytte l 4 soverom og loftstue l Båtplass l Store terrasser l Utsikt mot Rosfjorden





Prisantydning: 4 150 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har den store gleden av å presentere denne velholdte og innholdsrike fritidsboligen i ett nyere hyttefelt sentralt i Lyngdal - Velkommen til Skomraglia 77!

Dette er en eiendom med mange gode kvaliteter, legg spesielt merke til følgende:
* Velholdt og pen fritidsbolig med gjennomgående god standard!
* God plass med hele 4 soverom, samt loftstue.
* Gode solforhold og nydelig utsikt mot Rosfjorden
* Barnevennlig innerst i blindvei - og gode turmuligheter like utenfor døra, med feks den populære turen til utsiktspunktet "Månen".
* Sentrumsnært med gangavstand til båtplass, strand og det populære Sørlandsbadet.
* Store terrasser med pergola, utekjøkken og en praktisk skillevegg på hjul.

Her ligger alt til rette for å kunne ta hytta i bruk og kose seg!
Velkommen til hyggelig visning!

Adresse	Skomraglia 77
Prisantydning	4 150 000,- + omk.
Omkostning	119 540,-
Totalpris	4 269 540,-
BRA-i/BRA Total	97/97 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2018
Tomt	432 kvm
Soverom	4

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
Telefon: 476 54 387
Mail: ge@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

33 Egenerklæring

38 Tilstandsrapport

54 Nabolagsprofil

60 Boligkjøperforsikring

62 Budskjema

Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 97 kvm
BRA totalt: 97 kvm
TBA: 151 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 64 kvm.
2. etasje
BRA-i: 33 kvm.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
151 kvm

Ikke målbare arealer
Loft: 9 kvm.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
432 kvm

Tomtebeskrivelse
Praktisk og lettstelt tomt med store terrasser, fin mur i naturstein under terrassen og romslig tun.
Gode solforhold!
Eiendommen grenser til natur, dette området er avsatt som "hensynssone/kulturminne", så det vil ikke kunne bygges flere hytter i bakkant av denne.

Beliggenhet
Hytta har en fredelig og barnevennlig beliggenhet innerst i feltet uten gjennomgangstrafikk.
Her får du naturen tett innpå, og flotte turmuligheter like utenfor døra.
Båtplassen er i gangavstand fra hytta, og det er også Rosfjord Strandhotell med god restaurant og en flott langgrunn strand, samt det populære Sørlandsbadet.
Lyngdal sentrum er også i gang- og sykkelavstand.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Selger
Jan Arild Ege
Maiken Ege

Innhold
Fritidsboligen går over to plan og har følgende innhold:
1.Etasje: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom, trapperom og kott.
Loft: Loftstue, 2 soverom og kott.
Store terrasser.
Båtplass i felles anlegg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som innvendig stemmer med dagens bruk.
Kommentar: Fasade tegninger stemmer ikke, da det er vinduer i front av hytta som ikke er på fasadetegningen. Detter skyldes en feil i søknad fra utbygger. Utbygger er kontaktet i denne forbindelse, og vil få dette ordnet før overtakelse.

Standard
Fritidsbolig fra 2018 beliggende i et etablert hytte område, blindvei.
Fritidsboligen er innholdsrik med :
1 etg: Stue/kjøkken, gang, trapperom, bad/vaskerom, 2 soverom
Loft: Loftstue, kott, 2 soverom
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager,
til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.
For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.
Lykke til!

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger (micro, kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin)
Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i eget tun.

Diverse
Båtplass: Det er inngått en avtale om bruksrett. Selger har betalt en engangssum, det betales årlig leie på denne. Leiepris 2026: 3 650 kr.

Selger har fått laget arkitekt tegninger for en hagestue, tegningene kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper overtar ansvaret og risiko for at dette blir godkjent hos kommunen og lar seg gjennomføre.

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Varmekabler gulv på bad, stue og i gang. Varmepumpe i stua.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 150 000

Kommunale avgifter
Kr 6 866

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:
Avløp 2 296,85 kr
Renovasjon: 2 887,00 kr
Vann: 1 682,69 kr
Sum: 6 866,54 kr

Prognose kommunale gebyrer for 2026: 6 895,75 kr.
Det er installert vannmåler, så avgift vil variere etter forbruk.

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 840 625

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Leie av båtplass, kr 3 650,- for 2026.
Velavgift kr 2 000,- pr år. Kontigent dekker brøyting, div vedlikehold utstyr og hjertestarter. Det er pliktig å delta i velforeningen på feltet.

Årlig velavgift
Kr 2 000

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Ragnvald Horpestad

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 173, bruksnummer 144 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4225/173/144:
22.06.1849 - Dokumentnr: 900027 - Utskifting
Gjelder hele gården.

Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1973 - Dokumentnr: 2586 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:49
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1983 - Dokumentnr: 236 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:58
Bestemmelse om vannrett
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1983 - Dokumentnr: 236 - Best. om båt/bryggeplass
RETTIGHETSHAVERE: Kåre og Ragnhild Oftedal med barn.
Også rett til vedhugst.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1987 - Dokumentnr: 247 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1990 - Dokumentnr: 1604 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:65
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1992 - Dokumentnr: 305 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:65
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1992 - Dokumentnr: 305 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:65
Rett til brønn, vannslange, septiktank m.v.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1992 - Dokumentnr: 305 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:65
Rett til hugging av trær samt tilkobling til hovedbrukets uthus for strømuttak.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2000 - Dokumentnr: 1752 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:70
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.2000 - Dokumentnr: 1933 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:75
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2001 - Dokumentnr: 900 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:77
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2001 - Dokumentnr: 1275 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:58
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2001 - Dokumentnr: 1338 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:71
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2001 - Dokumentnr: 1339 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:65
Bestemmelse om vannledning og spredegrøft.
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2003 - Dokumentnr: 2801 - Jordskifte
Lista jordskifterett sak nr 5/2000-10.10 Hagestad
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2013 - Dokumentnr: 45915 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Plassering av transformatorkiosk nr. 62023
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2013 - Dokumentnr: 45956 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Plassering av transformatorkiosk nr. 62024
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2013 - Dokumentnr: 273159 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:81
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:85
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:87
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:88
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:90
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:92
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:98
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:101
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:103
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:104
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:105
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:106
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:108
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:110
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2016 - Dokumentnr: 517497 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:71
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:75
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om snuplass.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2017 - Dokumentnr: 38298 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:117
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:118
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:128
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:130
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:131
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:143
Rett til bruk av felles lekeareal, felles friområder og turstier.
Overført fra: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2017 - Dokumentnr: 760072 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 33476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:173 Bnr:144

30.03.2023 - Dokumentnr: 337521 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4225 Gnr:173 Bnr:150
Elektronisk innsendt

12.07.2017 - Dokumentnr: 760170 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:119
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:120
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:121
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:124
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:126
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:127
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:151
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:152
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:153

Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:154
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:156
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:157
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:160
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:161
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:162
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:164
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:165
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2017 - Dokumentnr: 760170 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:119
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:120
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:121
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:124
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:126
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:127
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:151
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:152
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:153
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:154
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:156
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:157
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:160
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:161
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:162
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:164
Rettighet hefter i: Knr:4225 Gnr:173 Bnr:165
Rett til bruk av felles lekeareal, felles friområder og turstier
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.
Privat vei inn i hyttefeltet. Kostnader til brøyting, samt vedlikehold av vei inngår i de 2000 kr som betales årlig til velforeningen.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for fritidsbebyggelse.
Reguleringsplan: Skomrak indre, Rosfjord brygge og turistanlegg, del 173/1
Stadfestet/sist endret: 15.12.2011
Delareal: 432 kvm fritidsbtbyggelse.

Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033.
Ikrafttredelse: 18.09.2025
Delareal: 432 kvm fritidsbebyggelse, nåværende.

Eiendommen grenser til hensynssone/kulturminne.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
103 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 150 000,00))

119 540,- (Omkostninger totalt)

4 269 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 119 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.
Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 58 100,- 1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 4 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,-
pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
Ambita (kommunale opplysninger)
Evt. Forretningsførergebyrer
Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 103 003,-

Oppdragsansvarlig

Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no
Tlf: 476 54 387

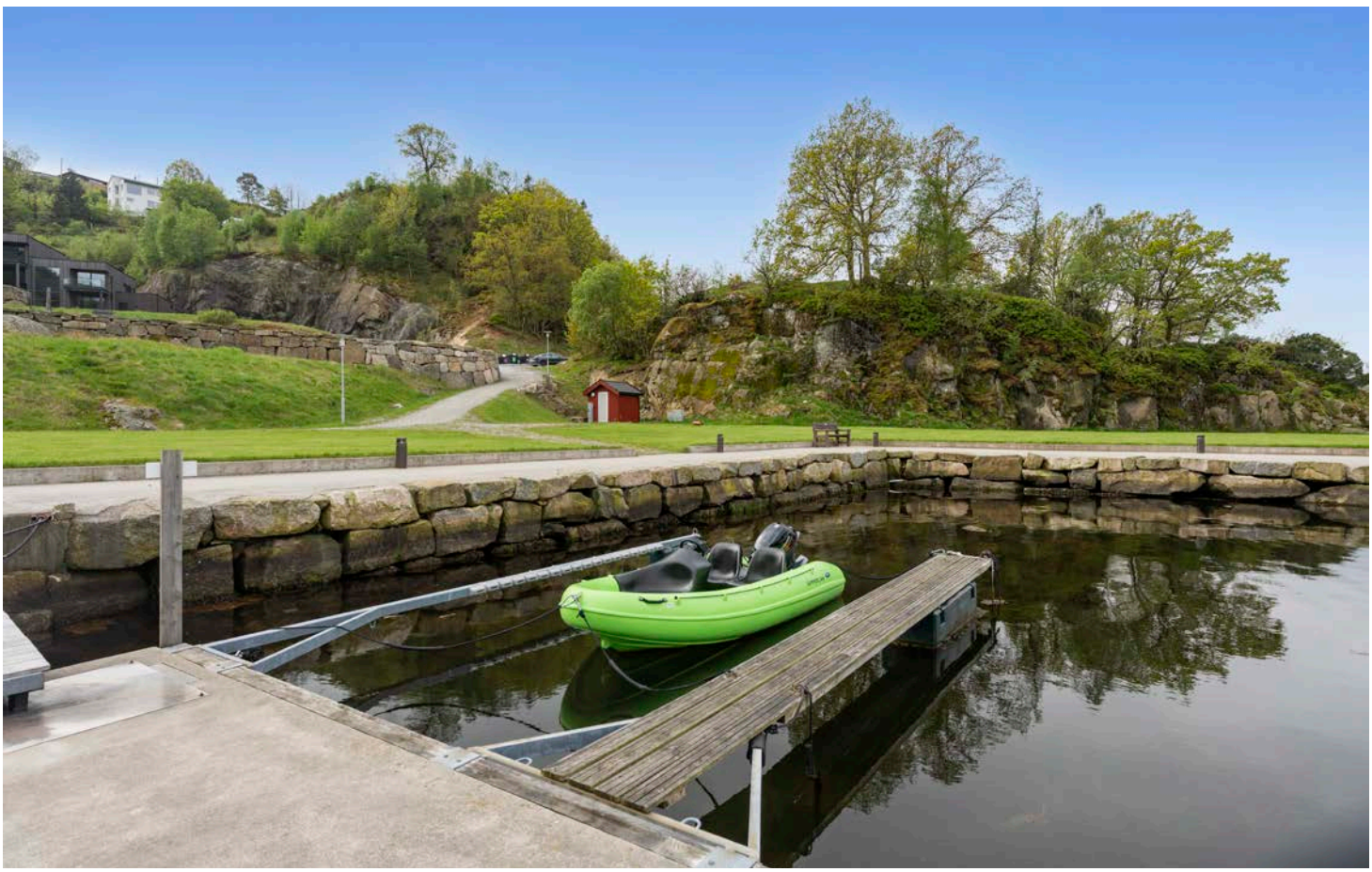
Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

20.11.2026































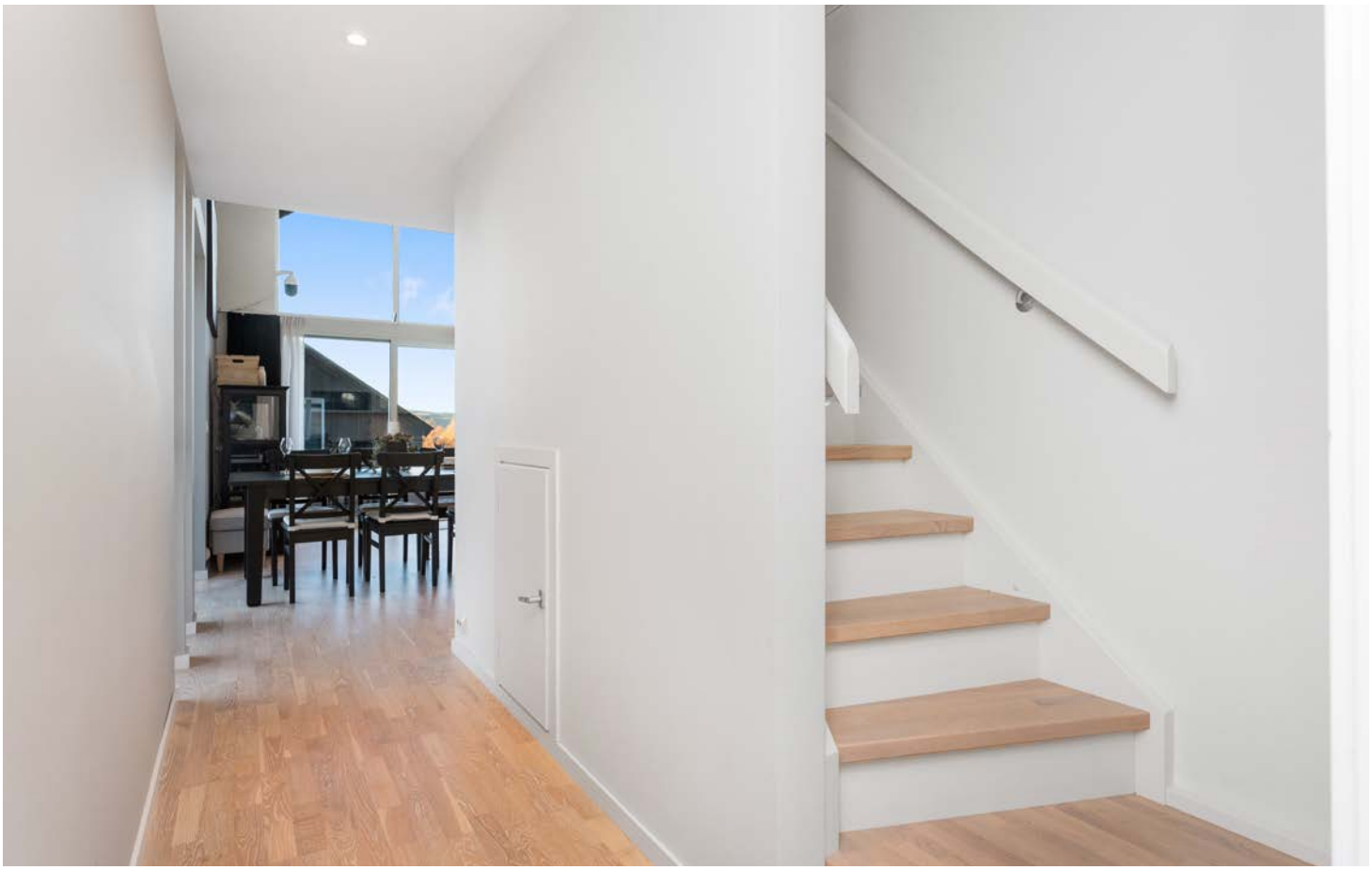






























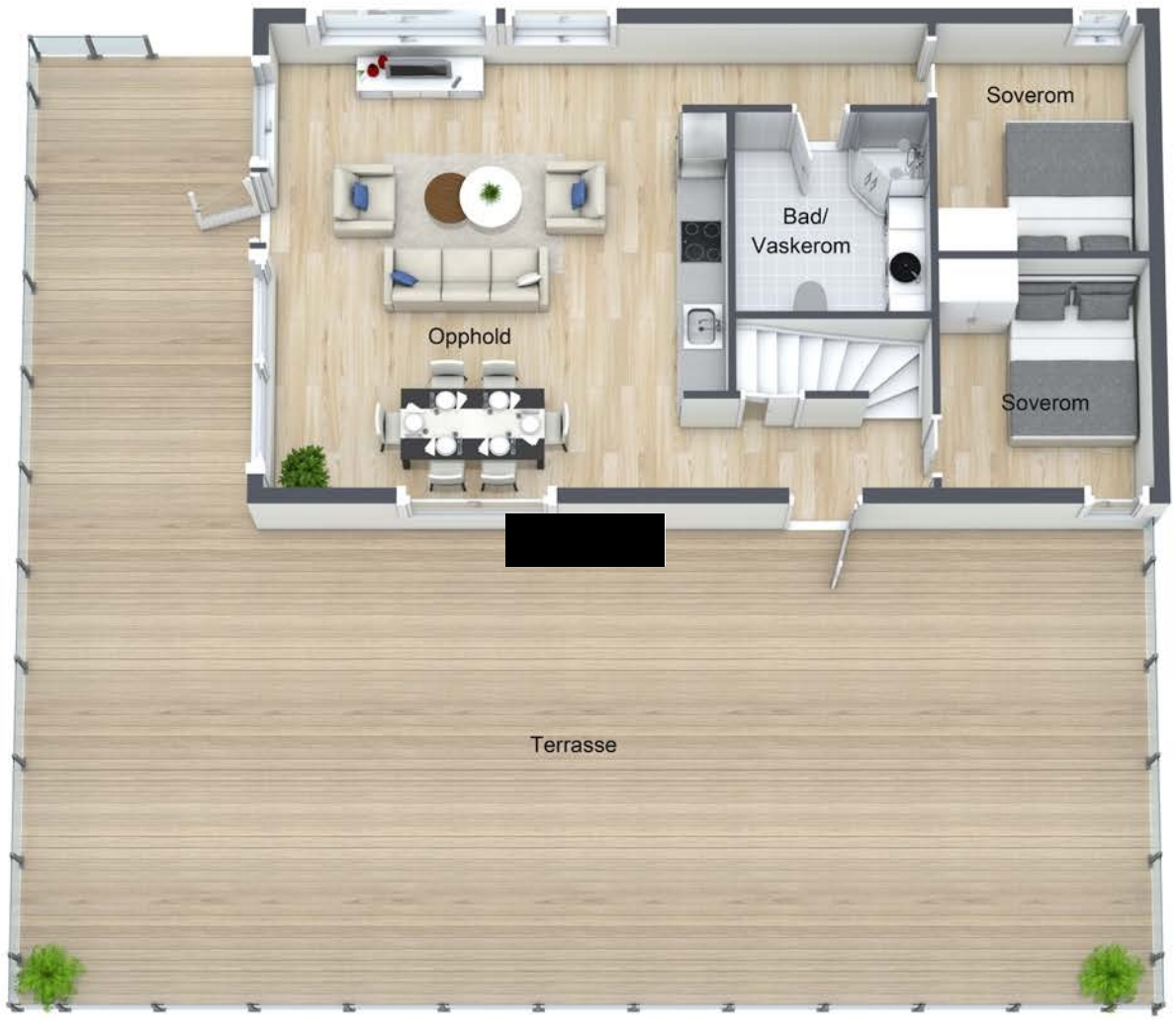








exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lyngdal

Oppdragsnr.
1008260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maiken Ege	Jan Arild Ege

Gateadresse
Skomraglia 77

Poststed	Postnr
LYNGDAL	4580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2955738

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1008260081

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hoved 32mm vannledning inn til hytta fikk en liten knekk under støpejobb av betong gulv ved bygging, utbedring er på gang med utbygger å få fikset. Byggfirma/utbygger jobber med en plan for dette.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det følger med i salget en max 11 KW lade ledning som kobles på rød stikk kontakt bak hytta. Dette er koblet av elektriker og ledning kjøpt på nett i Norge.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260081

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har en portabel radon måler som er brukt 2-3 ganger siden 2018. Det har ikke vært utslag for Radon.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	0 utslag på radon måler.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Ege	ef0251b0d234da220eb-6042c234dc0c88ca48c-27	11.11.2026 11:38:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Arild Ege	04ffb6834fb3707b1062-e49d0d67057e7a1e350f	11.11.2026 11:34:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008260081

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skomraglia 77, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL kommune
gnr. 173, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 16.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20755-1515 **Eiendomsverdi ref nr:** AU7759

Autorisert foretak: KE Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl Henry Englund

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning.
Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2018 beliggende i et etablert hytte område, blindvei.
Fritidsboligen er innholdsrik med :
1 etg:
Stue/kjøkken, gang, trapperom, bad/vaskerom, 2soverom
Loft:
Loftstue, kott, 2 soverom

Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongstein med vindskier av tre.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med lufting over tak. .
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert ved inngang.
Malte vinduer med 2-lags glass.
Malt hoved ytterdør med glass og malt skyvedør med 2 lags glass fra stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett og flis.
Veggoverflater:
Malte slette overflater
Takoverflater:
Malt slett tak
De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.
Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.
Malt tretrapp med lakkerte trinn med hånd rekke på begge sider og spile rekkverk langs trappeåpningen
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Bad har fliser på vegg i dusj og gulv vegger ellers med malt overfalte, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,7 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Det er kjøkkenventilatoren med utlufting ut
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert på bad
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue/kjøkken.
120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslokningsapparat plassert i gang, røykvarsler plassert i tak.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle
Forstøtningsmur i naturstein langs vei
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

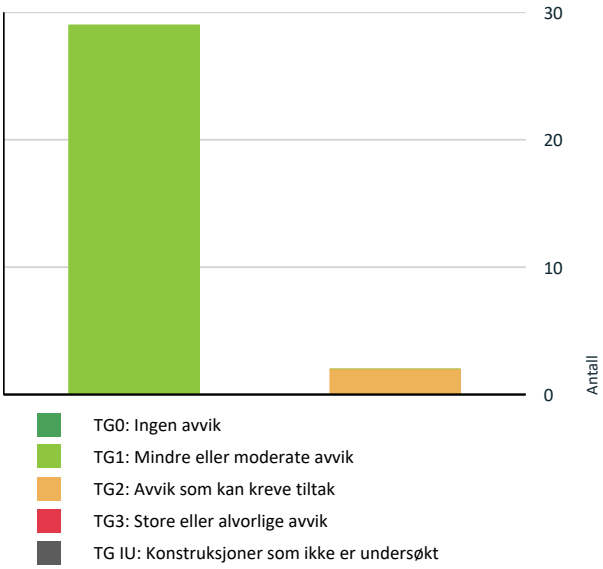
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fasade tegninger stemmer ikke med oppført bygg

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Malingssystemet som fungerer som tettesjikt og har krav om løpende vedlikehold, er eldre enn 7 år. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bør følges opp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å tilpasse høyden på rekkverket i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein med vindskier av tre.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med lufting over tak.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller
kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert ved inngang.
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.
Normalt oppsyn og vedlikehold

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik.
Normal aldersslitasje og bruks spor må likevel kunne forventes.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med glass og malt skyvedør med 2 lags glass fra stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å tilpasse høyden på rekkverket i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden på balkong eller terrasse bør tilpasses gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett og flis.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Veggoverflater:
Malte slette overflater
Takoverflater:
Malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

Radon

Beskrivelse

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn med hånd rekke på begge sider og spile rekkverk langs trappeåpningen

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegg i dusj og gulv vegger ellers med malt overfalte, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider på våtrommet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser i dusj og ellers malte slette vegger og tak med malt slett himling.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Det er 28mm fall fra underkant dør til sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Bad med malte vegger med fliser på vegger i dusj og på gulv med plastsluk i gulv i dusj med ukjent tettesjikt/membran
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflate kledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstryknings membran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Malingssystemet som fungerer som tettesjikt og har krav om løpende vedlikehold, er eldre enn 7 år. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon og bør følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales årlig visuell kontroll for å avdekke eventuelle tegn til svikt i tettesjiktet.
Konsekvensen av manglende vedlikehold eller ukjent tilstand på tettesjiktet er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

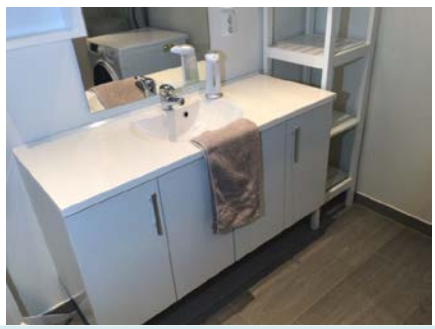


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.
Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,7 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Vannmåler og stoppekran montert på bad



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue/kjøkken.
Funksjon ok på befarings dagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank plassert på bad, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslokningsapparat plassert i gang, røykvarsler plassert i tak.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i naturstein langs vei



TG 1 Terrengforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Det anbefales å tilpasse høyden på rekkverket i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyden på balkong eller terrasse bør tilpasses gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

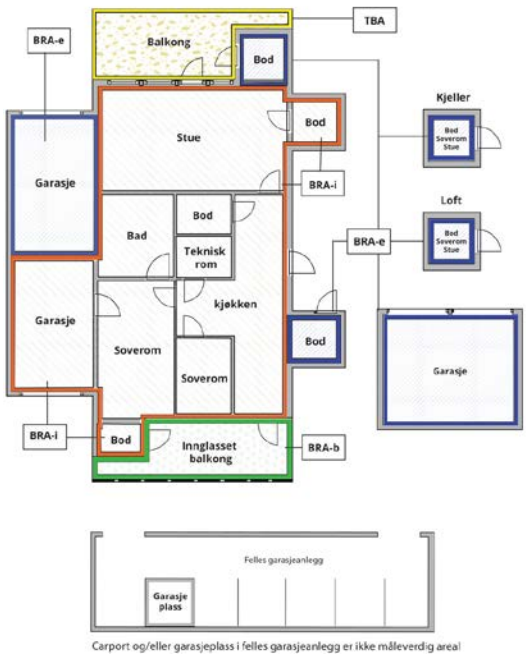
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	64			64	151		64
Loft	33			33		9	42
SUM	**97**				**151**	**9**	**106**
SUM BRA	**97**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, trapperom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Loft	Loftstue, kott, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Fasade tegninger stemmer ikke med oppført bygg

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	173	144		0	432 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skomraglia 77

Hjemmelshaver
Ege Jan Arild, Ege Maiken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	10.05.2016		Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.04.2018		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	29.11.2017		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæring	11.11.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KE Takst AS
Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Skomraglia 77

Avstand til sjø

489 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik	1 t 21 min
Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	6 min 3.8 km
Skomrak kryss Linje 235, 239	10 min 0.9 km
Skomrak Linje 235	14 min 1.2 km

Avstand til byer

Lyngdal	6 min
Mandal	39 min
Kristiansand	1 t 6 min
Egersund	1 t 35 min
Grimstad	1 t 38 min
Stavanger	2 t 30 min

Ladepunkt for el-bil

KVS camping	4 min
Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	5 min

Havner i området

- Agnefest gjestehavn
  Drivstoff

Aktiviteter

Rosfjordsanden	3 min
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	20 min
Sørlandsbadet	4 min
Lyngdal kino	7 min
Kvavik Friluftsområde	7 min
Lucky Strike Bowlingsenter	8 min
Korshamn Rorbuer	14 min
Spangereidkanalen	15 min

Sport

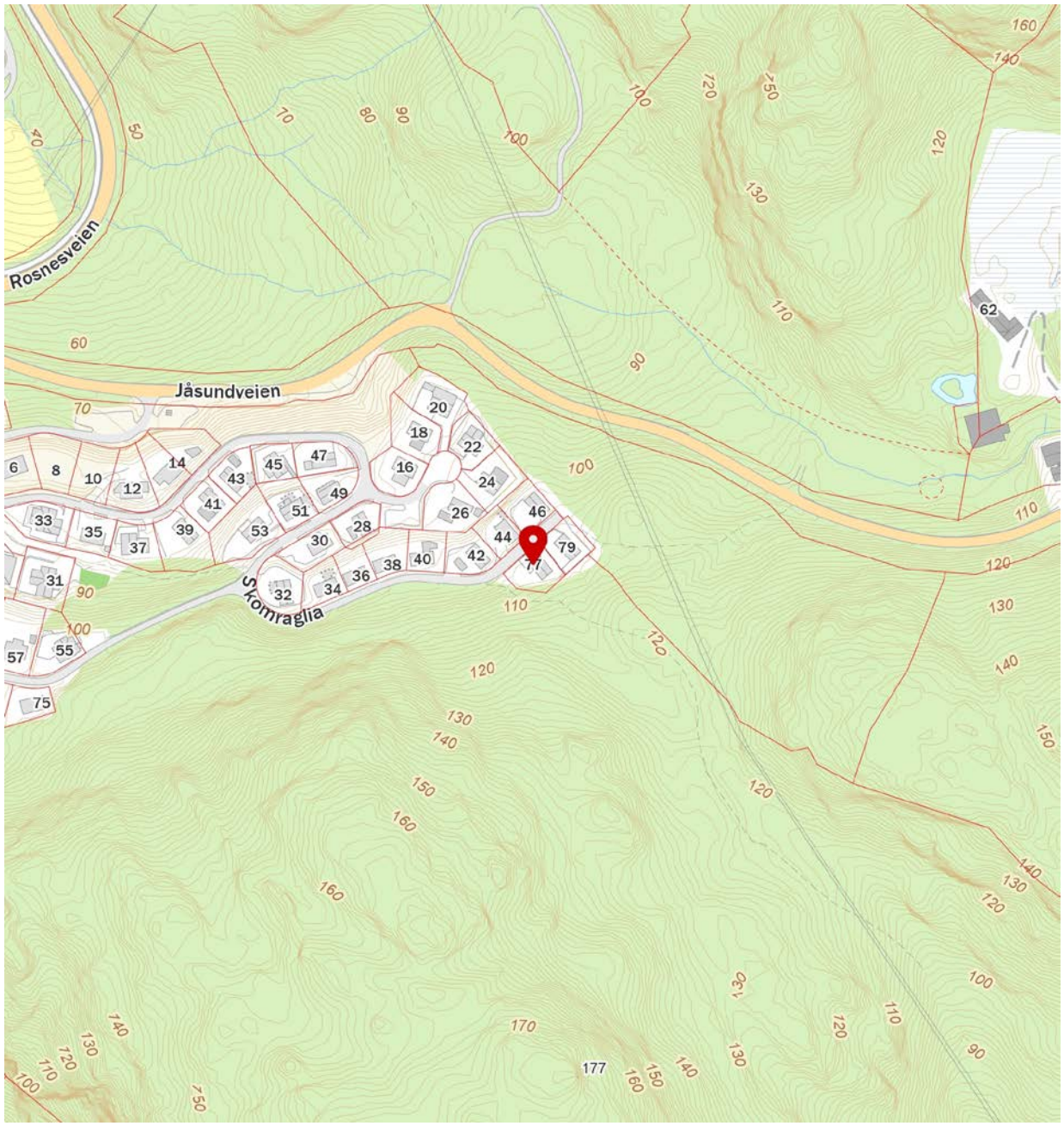
KVS flerbrukshall Aktivitetshall	4 min 2.4 km
Lyngdal kristne grunnskole Ballbinge Ballspill	4 min 2.7 km
Sørlandsbadet trening	4 min
Lyngda fysikalske institutt	6 min

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord, søndagsåpent	5 min 3.3 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ambita

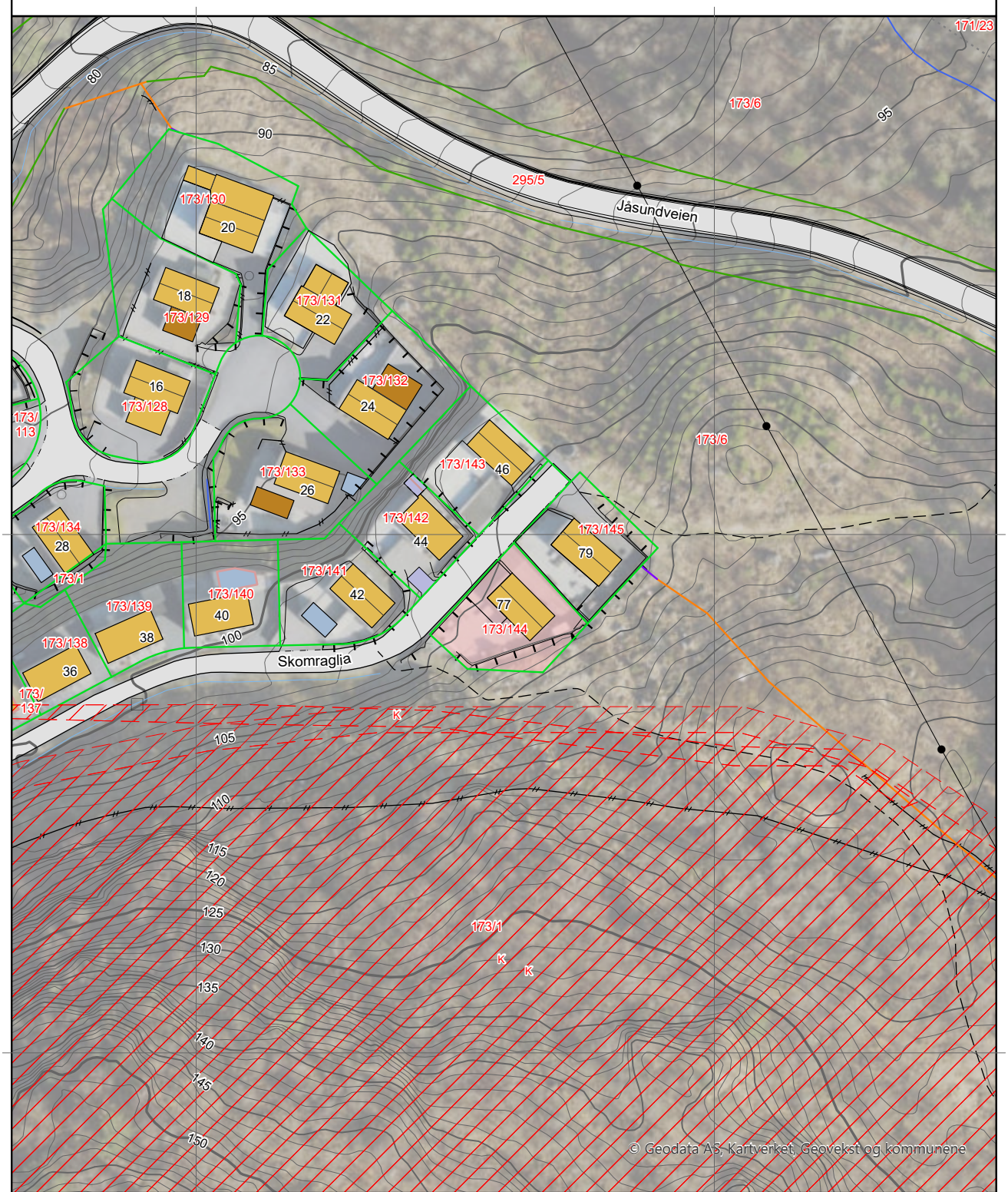
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/173/144/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl
T: 476 54 387
ge@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank